

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF200051-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

## **Beschluss vom 20. Mai 2020**

in Sachen

1. **A.** \_\_\_\_\_,

2. ...

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

**B.** \_\_\_\_\_ **Anlagestiftung,**

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend

### **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 16. März 2020 (ER200021)

### **Erwägungen:**

1. Auf Begehren der Beschwerdegegnerin befahl das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Zürich dem Beschwerdeführer und C.\_\_\_\_\_ mit Urteil vom 16. März 2020, die 1-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss inklusive Kellerabteil an der D.\_\_\_\_\_ -Strasse ..., E.\_\_\_\_\_ [Ortschaft], unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Beschwerdegegnerin zurückzugeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 18).

Hiergegen erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde und ersucht die Kammer, seine Angelegenheit weiter zu beurteilen (act. 19).

2.a) Gemäss Art. 321 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und inwiefern er abgeändert werden soll (Begründungslast). Der Beschwerdeführer muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen; ein blosser Verweis auf die Vorakten genügt nicht (ZK ZPO-Freiburghaus/Afeldt, 3. A., Art. 321 N 13 ff.). An die Begründung des Rechtsmittels werden bei Laien minimale Anforderungen gestellt. Es muss jedoch wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011).

b) In seiner Beschwerdeschrift stellt der Beschwerdeführer weder einen konkreten Antrag noch erklärt er, inwiefern er mit dem angefochtenen Entscheid nicht einverstanden ist. So setzt er sich mit den Erwägungen der Vorinstanz (gültige Kündigung zufolge Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Formvorschriften) in keiner Weise auseinander. Insbesondere tut er nicht dar, inwiefern der Vorinstanz seiner Auffassung nach eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre. Unter diesen Umständen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

3. Aber selbst wenn auf die Beschwerde einzutreten wäre, wäre sie abzuweisen. Die Vorinstanz erwog zutreffend, dass die Kündigung frist- und formgerecht erfolgte: Nach Art. 266a OR können die Parteien ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine ordentlich kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben. Bei der Wohnungsmiete kann mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden (Art. 266c OR). Die Parteien vereinbarten eine dreimonatige Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, ausser Dezember (act. 4/1).

Am 6. August 2019 kündigte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer und C.\_\_\_\_\_ das Mietverhältnis je separat mit amtlich genehmigtem Formular (Art. 266l Abs. 2 OR) per 31. Januar 2020. Diese nahmen die Kündigungen am 7. August 2019 entgegen (act. 4/2-3). Damit wurden die zu beachtenden Fristen und Formen eingehalten. Nach – infolge Säumnis des Beschwerdeführers und C.\_\_\_\_\_ unbestrittenen (act. 18 S. 2, act. 5-9) – Angaben der Beschwerdegegnerin im Gesuch blieben die Kündigungen unangefochten und wurde das Mietobjekt bislang nicht ordnungsgemäss übergeben (act. 1 Rz 9-10). Demzufolge liegt kein Rechtsgrund vor, der den Beschwerdeführer zur Weiterbenutzung der Wohnung berechtigen würde. Der Ausweisungsbefehl wurde somit zu Recht erteilt. Der Hinweis des Beschwerdeführers auf seinen schlechten Gesundheitszustand im Schreiben vom 25. April 2020 an die Vorinstanz (mit Kopie an die Kammer; act. 16 und 20) ist verspätet und damit unbeachtlich (Art. 326 ZPO). Im Übrigen würde er an der gültigen Beendigung des Mietverhältnisses nichts ändern.

4. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdegegnerin ist mangels Umtrieben keine Entschädigung zuzusprechen.

Im Ausweisungsverfahren bemisst sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter mutmasslich noch nicht über das Objekt verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung beim Einzelgericht am 7. Februar 2020 ist mit nicht mehr als sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1; Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, 2. A., Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'370.– (act. 4/1) ergibt sich damit ein Streitwert von Fr. 8'220.–. In Anwendung von §§ 2, 4 und 8 GebV ist die Entscheidgebühr auf Fr. 500.– festzusetzen.

### **Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 19, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 8'220.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am:  
22. Mai 2020